Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz

HESSEN

Masterplan Wohnen

Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung

Inhalt

TEIL I Allgemeine Bestimmungen

1 Gegenstand der Förderung 4
1.1 Förderziel 4
1.2 Förderfähige Maßnahmen 4
1.3 Fördervorrang 4
1.4 Förderberechtigte und Fördervoraussetzungen 5
1.5 Förderausschluss 5
1.6 Rechtsgrundlagen 5

2 Nachfrageprüfung und kommunale Beteiligung 6
2.1 Nachfrageprüfung 6
2.2 Kommunale Finanzierungsbeteiligung 6

3 Bindungen 6
3.1 Belegungsbindung 6
3.2 Mietpreisbindung 7
3.3 Wohnungen mit Betreuungsangebot 8
3.4 Mittelbare Belegung und sonstige Gegenleistungen 8

TEIL II Einzelbestimmungen

4 Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen 9
4.1 Wohnberechtigte Haushalte 9
4.2 Art und Höhe der Förderung 9
4.3 Zulässige Miete 11
4.4 Förderfähige Wohnfläche 11
4.5 Kommunale Finanzierungsbeteiligung 11

5 Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen 11
5.1 Wohnberechtigte Haushalte 11
5.2 Art und Höhe der Förderung 12
5.3 Zulässige Miete 13
5.4 Förderfähige Wohnfläche 13
5.5 Kommunale Finanzierungsbeteiligung 13
5.6 Eingeschränktes Fördergebiet 14

6 Neubau von Mietwohnraum für studentische Haushalte 14
6.1 Wohnberechtigte Haushalte 14
6.2 Art und Höhe der Förderung 14
6.3 Zulässige Miete 15
6.4 Förderfähige Wohnfläche 15
6.5 Kommunale Finanzierungsbeteiligung 15

7 Modernisierungsmaßnahmen 15
7.1 Wohnberechtigte Haushalte 15
7.2 Art und Höhe der Förderung 15
7.3 Zulässige Miete 16
7.4 Zuwendungsfähige Ausgaben 16
7.5 Kommunale Finanzierungsbeteiligung 16

8 Technische Anforderungen an die Baumaßnahme und den Wohnraum 16
8.1 Mietwohnungsbau für geringe und mittlere Einkommen 16
8.2 Mietwohnungsbau für studentische Haushalte 17

9 Modellprojekte 17

TEIL III Verfahren

10 Antragsverfahren 18

11 Prüfung der technischen Anforderungen 18

12 Förderzusage 19

13 Bearbeitungsentgelt 19

14 Sicherung des Darlehens 19

15 Auszahlung und Tilgung des Darlehens und des Finanzierungszuschusses 20
15.1 Darlehen 20
15.2 Finanzierungszuschuss 20

16 Bürgschaft 20

17 Verwendungsnachweis 20

18 Rücknahme und Widerruf der Förderzusage über das Darlehen, Kündigung des Darlehensvertrages 20

19 Rücknahme und Widerruf der Förderzusage über den Finanzierungszuschuss 20

TEIL IV Schlussbestimmungen

20 Kein Rechtsanspruch 21

21 Beihilferechtliche Bewertung: Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse 21

22 Ausschreibung und Vergabe 22

23 Prüfungsrecht 22

24 Subventionserhebliche Angaben 22

25 Kumulierungsverbot 22

26 Ausnahmen 23

27 Inkrafttreten, Außerkrafttreten und Übergangsregelung 23

Anhang 24

Teil I

Allgemeine Bestimmungen

1 Gegenstand der Förderung

1.1 Förderziel

Die soziale Wohnraumförderung dient Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit bezahlbarem Mietwohnraum werden vom Land Hessen gemeinsam mit der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank) Fördermittel bereitgestellt.

1.2 Förderfähige Maßnahmen

Förderfähig sind Maßnahmen im Mietwohnungsbau, bei denen mindestens vier Wohneinheiten entstehen oder modernisiert werden. Die Förderung (Zuwendung) erfolgt als Projektförderung im Wege einer Festbetragsfinanzierung; davon ausgenommen ist die Förderung nach Nr. 7.

1.2.1 Neubau von Mietwohnungen

Die Fördermittel werden für die Schaffung von Wohnraum, der zur dauerhaften Fremdvermietung zweckbestimmt ist, bereitgestellt. Es werden nur vollständige Wohnungen und keine Teile von Wohnungen gefördert. Der Wohnraum muss eine selbstständige Haushaltsführung ermöglichen.

Förderfähig ist auch der Ersterwerb von neu gebauten, zur Vermietung bestimmten Wohnungen.

Wohnraum wird geschaffen durch Neubau oder durch Baumaßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand. Voraussetzung für die Förderung ist, dass mit der Baumaßnahme ein wesentlicher Bauaufwand verbunden ist.

Ein wesentlicher Bauaufwand setzt voraus, dass mindestens ein Kostenaufwand in Höhe der Hälfte eines vergleichbaren Neubaus erreicht wird. Dabei bleiben Ausgaben außer Betracht, die als Maßnahme bedingte Instandsetzung oder als Luxusausstattung anzusehen sind.

1.2.2 Modernisierung von Mietwohnungen

Förderfähig ist die Modernisierung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen. Sofern die Modernisierungsmaßnahmen überwiegen, sind auch die in Verbindung mit der Modernisierung durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen förderfähig. Die Wohnungen müssen seit mindestens 20 Jahren bezugsfertig sein.

Für energetische Maßnahmen, die die KfW im Rahmen ihrer Programme mit zinsverbilligten Darlehen fördert, können keine Mittel nach dieser Richtlinie gewährt werden.

Die förderfähigen Kosten sollen mindestens 5.000 Euro je Wohneinheit betragen.

1.3 Fördervorrang

Übersteigen die für die angemeldeten Vorhaben beantragten Zuwendungen die zur Verfügung stehenden Fördermittel, werden unter den eingegangenen Anmeldungen die Vorhaben ermittelt, die für die Anfangshöchstmiete den höchsten, prozentualen Abschlag im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete anbieten. Hierbei werden auch der örtliche Bedarf, die Lage und die Qualität des Vorhabens berücksichtigt.

1.4 Förderberechtige und Fördervoraussetzungen

Förderberechtigt sind natürliche und juristische Personen. Bauträger, die Wohnraum mit dem Ziel der Veräußerung errichten, werden nicht gefördert.

Voraussetzung für die Förderung im Mietwohnungsneubau ist, dass ein geeignetes Baugrundstück zur Verfügung steht oder nachgewiesen wird, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks gesichert ist.

Im Hinblick auf die Finanzierung soll von der Bauherrschaft eine angemessene Eigenleistung von mindestens 15 Prozent der Gesamtausgaben erbracht werden. Die Eigenleistung kann bei Maßnahmen im Gebäudebestand, mit Blick auf den Wert des vorhandenen Grundstücks und Gebäudes (abzüglich bestehender Belastungen), entfallen.

Ist an dem Grundstück ein Erbbaurecht bestellt oder dessen Bestellung beabsichtigt, muss die Laufzeit des Erbbaurechtes die Dauer der Bindung und die planmäßige Darlehenslaufzeit um mindestens zehn Jahre überschreiten.

Bei der Modernisierung von Mietwohnungen ist nur die Eigentümerin oder der Eigentümer bzw. die oder der Erbbauberechtigte dieser Wohnung förderberechtigt.

1.5 Förderausschluss

Von der Förderung ausgeschlossen sind Baumaßnahmen,

- deren Ausführung vor Aufnahme in ein Förderprogramm begonnen wurde. Beim Ersterwerb von neugebauten Wohnungen tritt an die Stelle des Baubeginns der Abschluss des notariellen Kaufvertrags; der Vertragsabschluss darf bei der Anmeldung nicht länger als drei Monaten zurückliegen.
- für die Baurecht nicht gesichert ist.
- die zur Versorgung der Bauherrschaft oder ihrer Familienangehörigen mit Wohnraum dienen.
- bei denen die ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung und eine ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnraums nicht gesichert ist.
- bei denen die Bauherrschaft nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt oder die Bonität und gestellte Sicherheiten nicht ausreichen.

1.6 Rechtsgrundlagen

Die Förderung wird auf der Grundlage des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWoFG) vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600), geändert durch Gesetz vom 2. Dezember 2014 (GVBl. S. 314), des § 44 der Hessischen Landeshaushaltsordnung (LHO) und der hierzu erlassenen Vorläufigen Verwaltungsvorschriften (VV) sowie des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (HVwVfG) in der jeweils geltenden Fassung gewährt.

Auf die Förderung finden die VV Nr. 1.3, 1.5.1, 4.2.4, 4.2.5, 6.1, 6.2, 7.2, 8.5, 13.1, 13.2, 13.5 bis 13.7 zu § 44 LHO, Nr. 1.3 und 1.4, 2, 3.1, 5.1.1, 5.1.4 und 5.1.5, 6.1 bis 6.5, 6.7 und 6.10, 7.1 Satz 3, 8.3.1 und 8.5 der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) sowie Nr. 1.3, 2, 5.1.1, 5.1.4 und 5.1.5, 6.1, 6.3 bis 6.5, 7.1 Satz 3, 8.3.1, und 8.5 der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen an Gebietskörperschaften (ANBest-GK) keine Anwendung.

2 Nachfrageprüfung und kommunale Beteiligung

2.1 Nachfrageprüfung

Fördermittel zur Schaffung von Mietwohnraum werden nur bereitgestellt, wenn aufgrund der örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse und Zielsetzungen nachhaltig Bedarf an preiswertem Wohnraum, für die unter Nr. 1.1 Abs. 1 genannten Wohnungssuchenden, besteht.

Fördermittel werden nur für Bauvorhaben in Kommunen bereitgestellt, die einen Überblick über die örtlichen, wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse haben. Ein fehlender Überblick wird insbesondere dann unterstellt, wenn die Zweckbestimmung der geförderten Wohnungsbestände, insbesondere die Mietpreis- und Belegungsbindung, nicht ordnungsgemäß überwacht wird.

2.2 Kommunale Finanzierungsbeteiligung

Die Bereitstellung von Fördermitteln setzt grundsätzlich voraus, dass sich auch die Kommune an der Finanzierung beteiligt. Die jeweilige Höhe der Beteiligung ist in Teil II geregelt.

Mit der kommunalen Beteiligung kann sich die Kommune Belegungs- und Benennungsrechte sichern. Wird Wohnraum von Genossenschaften ausschließlich zur Vermietung an deren Mitglieder errichtet, kann auf eine kommunale Mitfinanzierung verzichtet werden.

In besonders begründeten Einzelfällen kann von einer finanziellen Beteiligung der Kommune abgesehen werden, wenn ein besonderer Wohnungsbedarf nachgewiesen wird. Über den Verzicht auf eine kommunale Beteiligung entscheidet im Einzelfall das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium.

3 Bindungen

Die geförderten Wohnungen unterliegen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Bindungen beginnen mit der Bezugsfertigkeit und enden mit Ablauf des Jahres des vereinbarten Förderzeitraums. Im Fall der Modernisierung beginnen die Bindungen mit Auszahlung der ersten Rate des Förderdarlehens. Der Zeitpunkt des Beginns der Bindungen wird durch die WIBank mitgeteilt. Mit der Darlehensnehmerin oder dem Darlehensnehmer kann während der Laufzeit des Darlehens von der WIBank im Einvernehmen mit der Kommune und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium eine Verlängerung der Bindungen sowie der in dieser Zeit zu zahlende Zinssatz vereinbart werden, wenn dies die örtlichen Wohnungsmarktverhältnisse erfordern. Bei freiwilliger, vorzeitiger, vollständiger Rückzahlung des Darlehens besteht für die Bindungen eine gesetzliche Nachwirkungsfrist. Eine freiwillige vorzeitige und vollständige Rückzahlung des Darlehens ist nach Ablauf von 10 Jahren nach dem vollständigen Empfang des Darlehens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zulässig.

Werden ausschließlich Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Menschen mit Behinderungen außerhalb der Wohnung im näheren Wohnumfeld gefördert, wird von Mietpreis- und Belegungsbindungen abgesehen.

3.1 Belegungsbindung

Die Belegung der Wohnungen ist an die Höhe des Einkommens gebunden. Die Höhe der zulässigen Einkommensgrenze richtet sich nach der gewährten Förderung nach Teil II.

Die Einkommensgrenzen werden regelmäßig überprüft und angepasst. Für die Einkommensermittlung sind die §§ 6 und 7 HWoFG anzuwenden.

Die Wohnungssuchende oder der Wohnungssuchende weist seine Wohnberechtigung gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter durch einen Wohnberechtigungsschein (§ 17 HWoFG) nach, aus dem sich die maßgebliche Wohnungsgröße nach Raumzahl und / oder Wohnfläche ergibt.

Im Rahmen der Förderung Studentisches Wohnen nach Nr. 6 oder Nr. 7 in Verbindung mit 6.1 erfolgt die Feststellung der Wohnberechtigung und die Überwachung der zweckentsprechenden

Vermietung durch die Empfängerin oder den Empfänger der Förderung. Diese oder dieser prüft die Wohnberechtigung der Bewerberin oder des Bewerbers vor Bezug des Wohnraums. Die Prüfung erfolgt anhand einer Selbstauskunft, der geeignete Belege als Nachweise beizufügen sind. Bei Empfängerinnen oder Empfängern von Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz entfällt die Überprüfung des Einkommens. Die Vorlage einer Studienbescheinigung einer Hochschule in Hessen ist von der Empfängerin oder dem Empfänger der Förderung einmal pro Semester zu verlangen. Die Empfängerin oder der Empfänger der Förderung hat jede Vermietung und etwaige Leerstände dem örtlich zuständigen Studentenwerk mitzuteilen. Dieses erhält insoweit ein Auskunftsrecht.

Besteht ein Belegungs- oder Benennungsrecht der Kommune wird die Wohnberechtigung der oder des Wohnungssuchenden vor Belegung bzw. Benennung geprüft und gilt mit der Belegung bzw. Benennung als erfüllt.

3.2 Mietpreisbindung

3.2.1 Bei der Förderung nach Nr. 4, 5 oder 6 darf bei der erstmaligen Vermietung keine höhere Miete als die dort jeweils genannte vereinbart werden. Die Angemessenheit der Miete für die jeweilige Zielgruppe ist zu beachten.

3.2.2 Bei der Förderung nach Nr. 4, 5 oder 6 ist die Miethöhe, bezogen auf den m² Wohnfläche und Monat, von der Bauherrschaft mit der Anmeldung des Bauvorhabens bei dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium verbindlich zu erklären. Sie wird als Einstiegsmiete in der Förderzusage festgelegt. Dabei kann eine entsprechend geringere Miete je m² Wohnfläche und Monat festgelegt werden, wenn die tatsächliche Wohnfläche einer Wohnung erheblich größer ist als die förderfähige Wohnfläche (mehr als 5 m²).

3.2.3 Bei der Förderung nach Nr. 4, 5 oder 6 können Vermieter von den Mietern die Zustimmung zur Anpassung der unter Teil II genannten Einstiegsmiete, unter Beachtung der Vorschriften des BGB, nur entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland verlangen, allerdings nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich des unter Teil II jeweils genannten Abzugs hinaus. Bei der Vereinbarung einer Indexmiete ist § 557 b BGB zu beachten.

Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens eine Miete vereinbart werden, wie sie sich aufgrund der Fortschreibung der Einstiegsmiete nach Nr. 3.2.2 ergibt.

3.2.4 Bei der Förderung einer Modernisierung nach Nr. 7 gelten abweichende Regelungen zur Miethöhe (Nr. 7.3).

3.2.5 Die oder der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, die Mieterin oder den Mieter im Mietvertrag auf die Förderung und die Dauer der Mietpreisbindung hinzuweisen und die Mietverträge nur mit unbestimmter Laufzeit abzuschließen. Bei der Förderung von Wohnraum für Studenten sollen befristete Mietverträge abgeschlossen werden. In der Förderzusage ist vorzusehen, dass sich die Mieterin oder der Mieter wegen der einzuhaltenden Miethöhe gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter auf die Mietpreisbindung berufen kann.

3.2.6 Unzulässig ist die Vereinbarung zusätzlicher Geld-, Sach- oder Arbeitsleistungen der Mieterin oder des Mieters für die Wohnungsüberlassung. Maklerprovisionen dürfen nicht zu Lasten der Mieterin oder des Mieters gehen. Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung (§ 551 BGB) der Mieterin oder des Mieters ist zulässig. Weiterhin ist bei Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften eine Vereinbarung zulässig, wonach die Mieterin oder der Mieter sich verpflichtet, an Stelle der Sicherheitsleistung mit der Überlassung der Wohnung Geschäftsanteile zu erwerben. Die Kosten des Erwerbs von Geschäftsanteilen müssen hinsichtlich der Zielgruppe angemessen sein.

3.3 Wohnungen mit Betreuungsangebot

Werden Wohnungen für ältere und behinderte Menschen mit Betreuungsangebot unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen nach Teil II gefördert, kann zusätzlich zum Mietvertrag ein Vertrag über Betreuungsleistungen geschlossen werden. Das Entgelt für laufende Betreuungsleistungen (Grundversorgung) darf dabei 20 Prozent der Netto-Kaltmiete nicht überschreiten. Der Betreuungsvertrag ist gesondert neben dem Mietvertrag abzuschließen. Eine Kopplung von Miet- und Betreuungsvertrag ist nicht zulässig.

3.4 Mittelbare Belegung und sonstige Gegenleistungen

Die WIBank kann, im Einvernehmen mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium, die mittelbare Belegung der geförderten Wohnungen nach § 22 HWoFG zulassen. Für diese freigestellten Wohnungen ist gleichwertiger Ersatzwohnraum bereitzustellen. Dazu werden gesonderte Verfahrensregelungen getroffen.

Sonstige Gegenleistungen, die die Mietpreis- und Belegungsbindungen ersetzen sollen, sind zuvor von der WIBank mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium und mit der örtlich zuständigen Kommune abzustimmen. Die Bauherrschaft soll bereits bei der Anmeldung von Bauvorhaben auf die beabsichtigte Ersetzung der Mietpreis- und Belegungsbindungen hinweisen.

Von den Möglichkeiten der mittelbaren Belegung und der sonstigen Gegenleistung ist die Förderung des Neubaus von Wohnraum für studentische Haushalte (Nr. 6) ausgenommen.

Teil II

Einzelbestimmungen

4 Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen

4.1 Wohnberechtigte Haushalte

Die Wohnungen sind bestimmt für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 HWoFG nicht überschreitet. Die Einkommensgrenze beträgt danach derzeit:

Für einen Einpersonenhaushalt	15.572 Euro,
für einen Zweipersonenhaushalt	23.626 Euro,
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.370 Euro.

Für jedes zum Haushalt rechnende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 650 Euro jährlich.

Eine Anpassung der Einkommensgrenze erfolgt alle drei Jahre, die nächste zum 1. Januar 2020.

4.2 Art und Höhe der Förderung

4.2.1 Darlehen

Die Förderung wird in Form eines zinsgünstigen Baudarlehens gewährt. Der Festzins beträgt ab Auszahlung bis zum Ende der erstmals begründeten Belegungs- und Mietpreisbindung 0,6 Prozent.

Nach Beendigung der Belegungs- und Mietpreisbindung soll die dann für entsprechende Kapitalmarktmittel marktübliche Verzinsung verlangt werden.

Die Darlehenshöhe ist von den Baukosten unabhängig und pauschaliert. Folgende pauschalierte Darlehensbeträge je m² Wohnfläche differenziert nach den örtlichen Bodenpreisen werden bereitgestellt:

Grundstückswert je Quadratmeter Boden einschl. Erschließungskosten, Grunderwerbsteuer und Kosten der Herrichtung des Grundstücks	Darlehen je Quadratmeter Wohnfläche Grundbetrag
unter 200 Euro	1.100 Euro
200 Euro bis unter 250 Euro	1.200 Euro
250 Euro bis unter 300 Euro	1.300 Euro
300 Euro bis unter 350 Euro	1.400 Euro
350 Euro bis unter 400 Euro	1.500 Euro
400 Euro bis unter 450 Euro	1.600 Euro
450 Euro bis unter 500 Euro	1.700 Euro
Ab 500 Euro	1.800 Euro

Zuschläge je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche:

- Rollstuhlgerechte Wohnung (DIN 18040 Teil 2 mit „R"-Anforderungen) 150 Euro,
- Passivhaus[1] 150 Euro.

Förderfähig ist die tatsächliche Wohnfläche, höchstens jedoch die Regelwohnfläche nach Nr. 4.4.

Wird in Verbindung mit der Baumaßnahme ein Gemeinschaftsraum errichtet, kann das Gesamtdarlehen um 500 Euro je Quadratmeter der Fläche des Gemeinschaftsraumes erhöht werden.

Für den Einbau eines Aufzugs wird ein Zusatzdarlehen in Höhe von 3.000 Euro je geförderter Wohnung, höchstens jedoch 40.000 Euro pro Aufzug gewährt.

Bei Maßnahmen nach § 4 Abs. 4 Nr. 2 bis 4 HWoFG (Beseitigung von Schäden, Nutzungsänderung, Erweiterung, Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse) ist das Gesamtdarlehen auf 70 Prozent der durch die baulichen Maßnahmen verursachten Kosten begrenzt. Dabei dürfen die in der vorstehenden Tabelle angegebenen Pauschalbeträge für die Förderung je m² Wohnfläche nicht überschritten werden.

Werden der Bauherrschaft von Bund oder Land kostenlose oder verbilligte Grundstücke zur Verfügung gestellt, gelten die der Bauherrschaft in Verbindung damit entstehenden Kosten als Grundstückswert.

4.2.2 Finanzierungszuschuss

Es stehen zwei Finanzierungszuschussvarianten zur Wahl:

Variante 1 – 20 Prozent Finanzierungszuschuss

Das Land gewährt in Verbindung mit einer 20-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung einen Finanzierungszuschuss in Höhe von 20 Prozent des Förderdarlehens.

Variante 2 – 25 Prozent Finanzierungszuschuss

Das Land gewährt in Verbindung mit einer 25-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung einen Finanzierungszuschuss in Höhe von 25 Prozent des Förderdarlehens.

[1] Passivhausstandard nach dem Passivhaus-Projektierungspaket (PHPP) oder einem gleichwertigen Verfahren auf der Grundlage der DIN EN 832 in der jeweils gültigen Fassung.

4.3 Zulässige Miete

Bei der erstmaligen Vermietung darf keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) abzüglich 20 Prozent vereinbart werden. Ist für die Kommune ein Mietspiegel nach § 558 c BGB oder ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB oder eine Mieterdatenbank nach § 558 e BGB vorhanden, so gilt als Höchstmiete der darin für die entsprechende Wohnung ausgewiesene Wert beziehungsweise mittlere Wert, abzüglich der jeweiligen Reduktion. Wird darin nach Wohnlagen differenziert, ist höchstens von mittleren Wohnlagen auszugehen.

Bei Bauvorhaben, die in Passivhausbauweise erstellt werden, kann dieser Betrag um bis zu 0,30 Euro je m² Wohnfläche und Monat erhöht werden.

4.4 Förderfähige Wohnfläche

Die förderfähige Wohnfläche (Regelwohnfläche) beträgt

- bei Wohnungen für 1 Person bis 45 Quadratmeter,
- bei Wohnungen für 2 Personen bis 60 Quadratmeter und
- für jede weitere Person 12 Quadratmeter mehr.

Die Wohnfläche ist nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

Bei Wohnungen mit drei Zimmern zzgl. Bad und Küche ist die förderfähige Wohnfläche, unabhängig von der beabsichtigten Belegung, auf 72 Quadratmeter begrenzt.

Die förderfähige Wohnfläche kann in begründeten Fällen bei Maßnahmen im Gebäudebestand oder bei Baulückenschließungen erhöht werden. Bei Wohnraum, der nach der DIN 18040 Teil 2 mit „R"-Anforderungen ausgeführt wird, kann die förderfähige Wohnfläche ohne besondere Begründung um 16 Prozent erhöht werden.

Die maximal förderfähige Fläche eines Gemeinschaftsraums ist im Einzelfall mit der WIBank abzustimmen.

Die Wohnfläche einer Wohnung soll 35 Quadratmeter nicht unterschreiten.

4.5 Kommunale Finanzierungsbeteiligung

Die Bereitstellung von Fördermitteln setzt voraus, dass sich auch die Kommune mit mindestens 10.000 Euro je Wohneinheit an der Finanzierung beteiligt, und zwar bei einer nachrangigen Sicherung im Grundbuch und zu Konditionen, die gegenüber dem Darlehen nach diesen Richtlinien nicht ungünstiger sind. Beteiligt sich eine Kommune durch die verbilligte Bereitstellung von Bauland, muss die Verbilligung mindestens einem Wert von 10.000 Euro je Wohneinheit entsprechen. Stellt die Kommune ein Grundstück in Form des Erbbaurechts bereit, wird eine angemessene Finanzierungsbeteiligung angenommen, wenn der Erbbauzins für die Dauer der Belegungs- und Mietpreisbindung höchstens 1 Prozent des Grundstückswertes beträgt. An Stelle einer finanziellen Beteiligung kann die Kommune auch eine Ausfallbürgschaft für den rangletzten Teilbetrag des Darlehens nach dieser Richtlinie in Höhe von mindestens 20.000 Euro je Wohneinheit übernehmen.

5 Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen

5.1 Wohnberechtigte Haushalte

Die Wohnungen sind bestimmt für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach der Verordnung zur Bestimmung abweichender Einkommensgrenzen bei der Wohnraumförderung vom 3. August 2015 (GVBl. S. 331) nicht überschreitet. Die Einkommensgrenze beträgt danach derzeit:

Für einen Einpersonenhaushalt	18.686 Euro,
für einen Zweipersonenhaushalt	28.351 Euro,
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	6.444 Euro.

Für jedes zum Haushalt rechnende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 650 Euro jährlich.

Eine Anpassung der Einkommensgrenze erfolgt alle drei Jahre, die nächste zum 1. Januar 2020.

5.2 Art und Höhe der Förderung

5.2.1 Darlehen

Die Förderung wird in Form eines zinsgünstigen Baudarlehens gewährt. Der Festzins beträgt ab Auszahlung bis zum Ende der erstmals begründeten Belegungs- und Mietpreisbindung 0,6 Prozent.

Nach Beendigung der Belegungs- und Mietpreisbindung soll die dann für entsprechende Kapitalmarktmittel marktübliche Verzinsung verlangt werden.

Die Darlehenshöhe ist von den Baukosten unabhängig und pauschaliert. Folgende pauschalierte Darlehensbeträge je m² Wohnfläche, differenziert nach den örtlichen Bodenpreisen, werden bereitgestellt:

Grundstückswert je Quadratmeter Boden einschl. Erschließungskosten, Grunderwerbsteuer und Kosten der Herrichtung des Grundstücks	Darlehen je Quadratmeter Wohnfläche Grundbetrag
unter 200 Euro	600 Euro
200 Euro bis unter 250 Euro	700 Euro
250 Euro bis unter 300 Euro	800 Euro
300 Euro bis unter 350 Euro	900 Euro
350 Euro bis unter 400 Euro	1.000 Euro
400 Euro bis unter 450 Euro	1.100 Euro
450 Euro bis unter 500 Euro	1.200 Euro
Ab 500 Euro	1.300 Euro

Zuschläge je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche:

- Rollstuhlgerechte Wohnung (DIN 18040 Teil 2 mit „R"-Anforderungen) 150 Euro,
- Passivhaus[2] 150 Euro.

Förderfähig ist die tatsächliche Wohnfläche, höchstens jedoch die Regelwohnfläche nach Nr. 5.4.

Wird in Verbindung mit der Baumaßnahme ein Gemeinschaftsraum errichtet, kann das Gesamtdarlehen um 500 Euro je Quadratmeter der Fläche des Gemeinschaftsraumes erhöht werden.

Für den Einbau eines Aufzugs wird ein Zusatzdarlehen in Höhe von 3.000 Euro je geförderter Wohnung, höchstens jedoch 40.000 Euro pro Aufzug, gewährt.

Bei Maßnahmen nach § 4 Abs. 4 Nr. 2 bis 4 HWoFG (Beseitigung von Schäden, Nutzungsänderung, Erweiterung, Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse) ist das Gesamtdarlehen auf 70 Prozent der durch die baulichen Maßnahmen verursachten Kosten begrenzt. Dabei dürfen die in der vorstehenden Tabelle angegebenen Pauschalbeträge für die Förderung je m² Wohnfläche nicht überschritten werden.

Werden der Bauherrschaft von Bund oder Land kostenlose oder verbilligte Grundstücke zur Verfügung gestellt, gelten die der Bauherrschaft in Verbindung damit entstehenden Kosten als Grundstückswert.

[2] *Passivhausstandard nach dem Passivhaus-Projektierungspaket (PHPP) oder einem gleichwertigen Verfahren auf der Grundlage der DIN EN 832 in der jeweils gültigen Fassung.*

5.2.2 Finanzierungszuschuss

Es stehen zwei Finanzierungszuschussvarianten zur Wahl:

Variante 1 – 15 Prozent Finanzierungszuschuss

Das Land gewährt in Verbindung mit einer 20-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung einen Finanzierungszuschuss in Höhe von 15 Prozent des Förderdarlehens.

Variante 2 – 20 Prozent Finanzierungszuschuss

Das Land gewährt in Verbindung mit einer 25-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung einen Finanzierungszuschuss in Höhe von 20 Prozent des Förderdarlehens.

5.3 Zulässige Miete

Bei der erstmaligen Vermietung darf keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 BGB abzüglich 15 Prozent vereinbart werden. Ist für die Kommune ein Mietspiegel nach § 558c BGB oder ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB oder eine Mieterdatenbank nach § 558e BGB vorhanden, so gilt als Höchstmiete der darin für die entsprechende Wohnung ausgewiesene Wert beziehungsweise mittlere Wert abzüglich der jeweiligen Reduktion. Wird darin nach Wohnlagen differenziert, ist höchstens von mittleren Wohnlagen auszugehen.

Bei Bauvorhaben, die in Passivhausbauweise erstellt werden, kann dieser Betrag um bis zu 0,30 Euro je m² Wohnfläche und Monat erhöht werden.

5.4 Förderfähige Wohnfläche

Die förderfähige Wohnfläche (Regelwohnfläche) beträgt

- bei Wohnungen für 1 Person bis 45 Quadratmeter,
- bei Wohnungen für 2 Personen bis 60 Quadratmeter und
- für jede weitere Person 12 Quadratmeter mehr.

Die Wohnfläche ist nach der WoFIV in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

Bei Wohnungen mit drei Zimmern zzgl. Bad und Küche ist die förderfähige Wohnfläche, unabhängig von der beabsichtigten Belegung, auf 72 Quadratmeter begrenzt.

Die förderfähige Wohnfläche kann in begründeten Fällen bei Maßnahmen im Gebäudebestand oder bei Baulückenschließungen erhöht werden. Bei Wohnraum, der nach der DIN 18040 Teil 2 mit „R"-Anforderungen ausgeführt wird, kann die förderfähige Wohnfläche ohne besondere Begründung um 16 Prozent erhöht werden.

Die maximal förderfähige Fläche eines Gemeinschaftsraums ist mit der WIBank abzustimmen.

Die Wohnfläche einer Wohnung soll 35 Quadratmeter nicht unterschreiten.

5.5 Kommunale Finanzierungsbeteiligung

Die Bereitstellung von Fördermitteln setzt voraus, dass sich auch die Kommune mit mindestens 6.000 Euro je Wohneinheit an der Finanzierung beteiligt, und zwar bei einer nachrangigen Sicherung im Grundbuch und zu Konditionen, die gegenüber der Förderung nach diesen Richtlinien nicht ungünstiger sind. Beteiligt sich eine Kommune durch die verbilligte Bereitstellung von Bauland, muss die Verbilligung mindestens einem Wert von 6.000 Euro je Wohneinheit entsprechen. Stellt die Kommune ein Grundstück in Form des Erbbaurechts bereit, wird eine angemessene Finanzierungsbeteiligung angenommen, wenn der Erbbauzins für die Dauer der Belegungs- und Mietpreisbindung höchstens 1,4 Prozent des Grundstückswertes beträgt. An Stelle einer finanziellen Beteiligung kann die Kommune auch eine Ausfallbürgschaft für den rangletzten Teilbetrag des Darlehens nach diesen Richtlinien in Höhe von mindestens 12.000 Euro je Wohneinheit übernehmen.

5.6 Eingeschränktes Fördergebiet

Die Fördermittel werden nur für die Schaffung von Wohnraum in den Verdichtungsräumen des Regierungsbezirks Darmstadt nach dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 vom 13. Dezember 2000 (GVBl. 2001 I S. 2), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 479), bereitgestellt (vgl. Anlage).

6 Neubau von Mietwohnraum für studentische Haushalte

6.1 Wohnberechtigte Haushalte

Der geförderte Wohnraum ist ausschließlich an Haushalte zu vermieten, in denen mindestens ein Mitglied an einer Hochschule in Hessen immatrikuliert ist. Ausländische Studierende, die sich nur vorübergehend im Geltungsbereich des Grundgesetzes aufhalten, sind wohnberechtigt. Die Dauer eines Mietverhältnisses soll die Regelstudienzeit nicht übersteigen.

Das Einkommen des studentischen Haushalts darf die Einkommensgrenze nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 HWoFG nicht überschreiten. Die Einkommensgrenze beträgt danach derzeit:

Für einen Einpersonenhaushalt	15.572 Euro,
für einen Zweipersonenhaushalt	23.626 Euro,
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.370 Euro.

Für jedes zum Haushalt rechnende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 650 Euro jährlich.

Eine Anpassung der Einkommensgrenze erfolgt alle drei Jahre, die nächste zum 1. Januar 2020.

Bei der Belegung sollen Empfänger von Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz sowie Studierende mit Kind bevorzugt werden. Gleiches gilt für Studierende mit Behinderung.

Kann mangels örtlichen Bedarfs, nicht mehr an Studierende vermietet werden, ist dies von der Empfängerin oder vom Empfänger der Förderung der WIBank, der Kommune und dem örtlich zuständigen Studentenwerk anzuzeigen. Eine Vermietung hat dann nach den für den sozialen Mietwohnungsbau üblichen Regeln zu erfolgen.

6.2 Art und Höhe der Förderung

6.2.1 Darlehen

Die Förderung wird in Form eines zinsgünstigen Baudarlehens gewährt. Der Festzins beträgt ab Auszahlung bis zum Ende der erstmals begründeten Belegungs- und Mietpreisbindung 0,6 Prozent.

Nach Beendigung der Belegungs- und Mietpreisbindung soll die dann für entsprechende Kapitalmarktmittel marktübliche Verzinsung verlangt werden.

Die Darlehenshöhe ist von den Baukosten unabhängig und pauschaliert. Folgende pauschalierte Darlehensbeträge je m² Wohnfläche differenziert nach den örtlichen Bodenpreisen werden bereitgestellt:

Grundstückswert je Quadratmeter Boden einschl. Erschließungskosten, Grunderwerbsteuer und Kosten der Herrichtung des Grundstücks	Darlehen je Quadratmeter Wohnfläche Grundbetrag
unter 250 Euro	1.400 Euro
250 Euro bis unter 350 Euro	1.550 Euro
350 Euro bis unter 450 Euro	1.700 Euro
ab 450 Euro	1.850 Euro

Bei Maßnahmen nach § 4 Abs. 4 Nr. 2 bis 4 HWoFG (Beseitigung von Schäden, Nutzungsänderung, Erweiterung, Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse) ist das Gesamtdarlehen auf 70 Prozent der durch die baulichen Maßnahmen verursachten Kosten begrenzt. Dabei dürfen die in der vorstehenden Tabelle angegebenen Pauschalbeträge für die Förderung je m² Wohnfläche nicht überschritten werden.

Werden der Bauherrschaft von Bund oder Land kostenlose oder verbilligte Grundstücke zur Verfügung gestellt, gelten die der Bauherrschaft in Verbindung damit entstehenden Kosten als Grundstückswert.

6.2.2 Finanzierungszuschuss

Es stehen zwei Finanzierungszuschussvarianten zur Wahl:

Variante 1 – 10 Prozent Finanzierungszuschuss

Das Land gewährt in Verbindung mit einer 20-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung einen Finanzierungszuschuss in Höhe von 10 Prozent des Förderdarlehens.

Variante 2 – 25 Prozent Finanzierungszuschuss

Das Land gewährt in Verbindung mit einer 40-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung einen Finanzierungszuschuss in Höhe von 25 Prozent des Förderdarlehens.

6.3 Zulässige Miete

Die Nettokaltmiete muss immer mindestens 15 Prozent unter der sonst für vergleichbaren Studentischen Wohnraum am örtlichen Wohnungsmarkt verlangten Miete liegen. Sie soll 10,50 Euro je m² Wohnfläche im Monat nicht überschreiten; dieser Einstiegswert von 10,50 Euro erhöht sich jährlich entsprechend des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland. Als Zuschlag für Möblierung und Schönheitsreparaturen sind höchstens zwei Euro je m² Wohnfläche im Monat zulässig. Neben der Nettokaltmiete und dem genannten Zuschlag darf die Bauherrschaft im Rahmen einer Pauschalmietvereinbarung Betriebs- und Heizkosten verlangen, die an den tatsächlichen Verbräuchen im Förderobjekt auszurichten sind.

Insgesamt darf eine Miete für höchstens 25 m² je Wohnplatz berechnet werden. Im Übrigen gilt Nr. 3.2.

6.4 Förderfähige Wohnfläche

Die förderfähige Wohnfläche (einschl. anteiliger Gemeinschaftsräume) beträgt bis zu 25 m² je Wohnplatz. Bei der Berechnung der Wohnfläche ist die WoFIV in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

6.5 Kommunale Finanzierungsbeteiligung

Im Rahmen dieser Förderung ist eine kommunale Finanzierungsbeteiligung nicht erforderlich.

7 Modernisierungsmaßnahmen

7.1 Wohnberechtigte Haushalte

Die Wohnungen sind bestimmt für Haushalte nach Nr. 4.1 und 6.1.

7.2 Art und Höhe der Förderung

7.2.1 Darlehen

Die Förderung wird in Form eines zinsgünstigen Darlehens in Höhe von bis zu 85 Prozent der anerkannten Ausgaben gewährt.

Die Verzinsung des Darlehens beginnt ab erster Auszahlung. Von da an wird das Darlehen für die Dauer von mindestens 15 Jahren bis zum nächsten regulären Zahlungstermin (31.3. bzw. 30.9. des Jahres für das jeweils zurückliegende Halbjahr) mit 0,75 Prozent verzinst. Für die Restlaufzeit kann eine marktübliche Verzinsung entsprechender erststelliger Kapitalmarktmittel verlangt werden.

Der Zeitraum der Bindungen beträgt 10 Jahre ab erster Auszahlung des Darlehens. Wenn die Wohnungen bereits Belegungsbindungen von noch mindestens 10 Jahren aufgrund früherer Förderung

unterliegen, verlängert sich die Dauer der Belegungsbindung nicht.

7.2.2 Finanzierungszuschuss

Das Land gewährt in Verbindung mit dem Darlehen nach Nr. 7.2.1 einen Finanzierungszuschuss in Höhe von 10 Prozent des Förderdarlehens.

7.3 Zulässige Miete

Die durch die Modernisierung bedingte Mieterhöhung ist auf höchstens 2,00 Euro je m² Wohnfläche und Monat begrenzt. Bis zum Ablauf von fünf Jahren nach Abschluss der Modernisierung sind daneben keine weiteren Mieterhöhungen zugelassen. Ab dem sechsten Jahr gelten die mietrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Bei der Modernisierung von Wohnraum für Studenten gelten abweichende Regelungen. Eine Anhebung der Miete ist nur bis zu der nach Nr. 6.3 vorgegebenen Miete zulässig. Weitere Mietanpassungen sind nach Nr. 3.2.3 vorzunehmen.

7.4 Zuwendungsfähige Ausgaben

Zu den zuwendungsfähigen Ausgaben zählen solche zur Verbesserung

- des Wohnungszuschnittes, zum Beispiel durch Zusammenlegung kleiner Wohnungen zu einer großen Wohnung für kinderreiche Familien,
- der Wohnqualität, insbesondere durch den Anbau von Balkonen,
- der natürlichen Belichtung und Belüftung,
- der energetischen Eigenschaften, falls die Vorhaben nicht im Rahmen der Programme der KfW finanziert werden können,
- der Energieversorgung, der Wasserversorgung (Verbrauchsreduzierung, Messung des Trinkwasserverbrauchs),
- der sanitären Einrichtungen, der Entwässerung und des Feuchtigkeitsschutzes,
- des Schallschutzes,
- der baulichen Eignung einer Wohnung für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen,
- der unmittelbaren Umgebung des Wohngebäudes (Grünflächen, Kinderspielplätze)
- der Ausgaben für modernisierungsbedingte Instandsetzungen.

Förderfähig ist auch die in zeitlicher Verbindung mit der Modernisierung durchgeführte Instandsetzung. Dabei müssen jedoch die Modernisierungsmaßnahmen überwiegen.

7.5 Kommunale Finanzierungsbeteiligung

Im Rahmen dieser Förderung ist eine kommunale Finanzierungsbeteiligung nicht erforderlich.

8 Technische Anforderungen an die Baumaßnahme und den Wohnraum

8.1 Mietwohnungsbau für geringe und mittlere Einkommen

8.1.1 Individualräume für eine Person sollen mindestens 10 m² groß sein. Werden Aufenthaltsräume für zwei Personen geplant, sollen diese mindestens 14 m² groß sein. Schlafräume dürfen keine Durchgangsräume sein.

8.1.2 In Wohnungen, die für vier und mehr Personen bestimmt sind, ist die räumliche Trennung von Bad und WC erforderlich; das Bad soll mit einem zusätzlichen WC ausgestattet werden. In Wohnungen mit sechs und mehr Personen soll an Stelle des zusätzlichen WC eine Dusche mit WC angeordnet werden.

8.1.3 Alle Wohnungen sollen direkten Bezug zum Freiraum haben, im Erdgeschoss durch Haus-/Mietergärten, Terrassen, im Obergeschoss durch Balkone, Loggien, nicht beheizbare Wintergärten oder Terrassen. Bauliche Anlagen dieser Art sollen eine der Haushaltsgröße entsprechende nutzbare Fläche in der Regel von mindestens 4 m² und eine Tiefe von

mindestens 1,75 m haben. Die Fläche von Balkonen/Terrassen wird bis zu 25 Prozent auf die Wohnfläche angerechnet, die anzurechnende Wohnfläche ist auf 4 m² beschränkt.

8.1.4 Die Wohnungen sind bezugsfertig herzurichten. Nach schriftlicher Vereinbarung mit der Mieterin oder dem Mieter kann auf bestimmte, vorher festgelegte Arbeiten, die den üblichen Schönheitsreparaturen entsprechen, wie Malerarbeiten, Tapezierarbeiten, verzichtet werden, wenn diese von der Mieterin oder vom Mieter erbracht werden.

8.1.5 Für jede Wohnung soll ein ausreichend großer Abstellraum von mindestens 6 m² innerhalb oder außerhalb der Wohnung vorgesehen werden. Hiervon sollen bei barrierefreien Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2 mit „R" mindestens 2 m² innerhalb der Wohnung barrierefrei zugänglich sein. Abstellräume außerhalb der Wohnung sollen frostsicher sein.

8.1.6 Wohnungen für Rollstuhlbenutzerinnen oder Rollstuhlbenutzer sind nach DIN 18040 Teil 2, und zwar mit „R"-Anforderungen, zu planen. Zubehörräume sollen hier barrierefrei zugänglich sein.

8.1.7 Gemeinschaftsräume müssen Aufenthaltsraumqualität besitzen, beheizbar sein, innerhalb des Gebäudes liegen und in sich abgeschlossen sein.

8.2 Mietwohnungsbau für studentische Haushalte

8.2.1 Bei der Förderung von Wohnungen zu einer gemeinschaftlichen Nutzung darf die Größe der Individualräume 12 m² nicht unterschreiten. Bei der Förderung von Einzelappartements darf deren Größe 18 m² nicht unterschreiten. Die Wohnfläche muss für Studierende angemessen sein.

8.2.2 Ein Wohnplatz ist bezugsfertig herzurichten. Dabei muss folgende Ausstattung in angemessener Zahl vorhanden sein:

- WC,
- Bad/Dusche,
- Küche/Kochgelegenheit (möbliert, Herd, Kühlschrank),
- Waschmaschine
- Zugang ins Internet.

8.2.3 Gemeinschaftsräume sollen vorgesehen werden. Die Vorgaben unter Nr. 8.1.7 sind zu beachten.

9 Modellprojekte

Modellprojekte, die u.a. das Ziel haben neue Konzepte hinsichtlich

- kostengünstigen Bauens,
- flexibler Grundrisse,
- Reduktion von Nebenkosten des Wohnens,
- Anreizen zur Reduzierung des persönlichen Wohnflächenkonsums,
- Aufstockungen, Ausbau von Dachgeschossen und Umbau
- gemeinschaftlichen Wohnformen

zu testen, sind förderfähig, sofern sie den Zielgruppen dieser Richtlinie dienen.

Bei Modellprojekten wird eine zusätzliche Darlehenspauschale von 50 Euro je m² Wohnfläche gewährt. Eine erhöhte Förderung wird nur gewährt, wenn investive Mehrkosten in mindestens gleicher Höhe nachgewiesen werden können, die auf den Modellcharakter des Bauprojekts zurückzuführen sind.

Nicht-investive Mehrausgaben (z.B. wissenschaftliche Begleitforschung, architektonische Wettbewerbe) können mit bis zu 50 Prozent der Höhe der Ausgaben bezuschusst werden. Der Zuschuss für nicht-investive Mehrausgaben ist pro Modellprojekt auf 30.000 Euro begrenzt.

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium entscheidet über die Anerkennung von Modellprojekten und nicht-investiver Ausgaben.

Teil III

Verfahren

10 Antragsverfahren

Bauvorhaben, die gefördert werden sollen, sind vor Vorhabenbeginn bzw. im Falle des Ersterwerbs von neugebauten Wohnungen bis zu drei Monate nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags mit einer verbindlichen Erklärung über die beabsichtigte Einstiegsmiete je m^2 Wohnfläche bei der zuständigen Wohnraumförderungsstelle anzumelden. Zuständig ist in Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern der Magistrat, im Übrigen der Kreisausschuss des Landkreises, in dessen Gebiet die Maßnahme errichtet werden soll.

Der Finanzierungszuschuss ist mit dem Darlehen zu beantragen. Die Höhe des Finanzierungszuschusses wird mit der Förderzusage (Nr. 12) mitgeteilt.

Die Wohnraumförderungsstelle leitet die Anmeldung für das Förderprogramm mit einer Stellungnahme der Kommune zum örtlichen Bedarf an Wohnraum, zu Lage und Art des Bauvorhabens sowie zur vorgesehenen Einstiegsmiete an das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium weiter. Dieses entscheidet auf Grundlage der eingegangenen Anmeldungen über die Aufnahme in das Förderprogramm.

Eine Bauherrschaft, deren Anmeldung aus Mangel an Fördermitteln nicht in ein Förderprogramm aufgenommen werden kann, ist hierüber von der Wohnraumförderungsstelle schriftlich zu informieren und ggfs. auf Nachfolgeprogramme zu verweisen.

Nach Bestätigung über die Aufnahme in das Förderprogramm hat die Bauherrschaft umgehend einen förmlichen Förderantrag (Zuwendungsantrag) mit allen erforderlichen Unterlagen über die Wohnraumförderungsstelle bei der WIBank einzureichen. Förderanträge können mit Zustimmung der Wohnraumförderungsstelle und der WIBank dieser auch direkt vorgelegt werden.

Bewilligungsstelle ist:

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen
Strahlenbergerstraße 11
63067 Offenbach am Main
www.wibank.de

Im Falle der Ablehnung eines Förderantrags durch die WIBank, ist von ihr das Einvernehmen mit der Wohnraumförderungsstelle einzuholen. Sofern kein Einvernehmen erzielt wird, ist das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium zu beteiligen.

11 Prüfung der technischen Anforderungen

Die technischen Anforderungen werden durch die Magistrate der Städte/Kreisausschüsse der Landkreise vorgeprüft (Nr. 10). Sie können von den nicht zwingenden Anforderungen (Soll-Anforderungen) im Einzelfall Abweichungen zulassen, wenn eine andere, gleichwertige, den Wohnwert nicht herabsetzende Lösung gefunden wird und Missstände für die Bewohner nicht zu erwarten sind oder wenn es sich um geringfügige Abweichungen handelt.

12 Förderzusage

Die WIBank erteilt die Förderzusagen durch getrennte Zuwendungsbescheide für das Darlehen und den Finanzierungzuschuss. Sie enthalten die genaue Bezeichnung der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers und des Zuwendungszwecks, die Art und die Höhe der Zuwendung, die einzuhaltenden Bindungen sowie die Regelungen zu Rechtsfolgen eines Eigentumswechsels an dem geförderten Objekt. Die Förderzusagen weisen ferner auf die Möglichkeit von Sanktionen im Fall der Nichteinhaltung der zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnungen erforderlichen Umstände und Bedingungen bis zum Ende der Bindungsdauer hin. Weiterhin wird die Dauer der Gewährung, die Verzinsung und Tilgung des Darlehens sowie die Höhe des Finanzierungszuschusses in den jeweiligen Förderzusagen aufgeführt.

Auf Basis der Förderzusage für das Darlehen schließt die WIBank einen privatrechtlichen Darlehensvertrag ab (zweistufiges Zuwendungsverfahren).

13 Bearbeitungsentgelt

Die WIBank ist berechtigt, für die Erteilung der Förderzusage für das Darlehen ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 1 Prozent des Darlehensbetrages zu erheben.

Die WIBank ist berechtigt, für die Erteilung der Förderzusage für den Finanzierungszuschuss ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 0,5 Prozent des Zuschussbetrages zu erheben.

14 Sicherung des Darlehens

Die Empfänger einer Förderung haben sich als Schuldner zu verpflichten. Die Mittel sind durch ein von allen Schuldnern abzugebendes, selbstständiges Schuldversprechen nach § 780 BGB (persönliche Haftungsübernahme) durch eine Grundschuld, in der Regel an dem geförderten Bauobjekt sowie etwaigen weiteren, von der WIBank bezeichneten, Pfandobjekten in der Regel nachrangig zu sichern. Die Schuldner haben sich der sofortigen Zwangsvollstreckung nach § 794 der Zivilprozessordnung (ZPO) zu unterwerfen; vom Eigentümer ist darüber hinaus die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO zu verlangen. Außerdem sind die Rückgewähransprüche in Bezug auf vor- und gleichrangige Grundschulden abzutreten; die Grundschuldgläubiger, die ebenfalls an der Finanzierung beteiligt sind, haben eine Einmalvalutierungserklärung nach einem vorgegebenen Muster der WIBank abzugeben.

Bei Anstalten und Körperschaften des öffentlichen Rechts kann auf eine dingliche Sicherung verzichtet werden. Dies gilt ebenso für kommunal verbürgte Darlehen.

15 Auszahlung und Tilgung des Darlehens und des Finanzierungszuschusses

15.1 Darlehen

Das Baudarlehen wird in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

- 25 Prozent der Darlehenssumme nach Fertigstellung der Kellerdecke;
- 25 Prozent der Darlehenssumme nach Fertigstellung des Rohbaus gegen Nachweis der Brand-, Sturm- und Leitungswasserversicherung;
- 40 Prozent der Darlehenssumme nach Bezugsfertigstellung;
- die restlichen 10 Prozent der Darlehenssumme nach Gesamtfertigstellung einschließlich Außenputz und Außenanlagen.

Bei nicht unterkellerten Gebäuden, Maßnahmen im Bestand und dem erstmaligen Erwerb von neu gebauten Wohnungen sind Abweichungen möglich.

Im Falle der Modernisierung wird das Darlehen in Raten nach Baufortschritt ausgezahlt. Die letzte Rate wird nach Vorlage der Kostenaufstellung (Nr. 17) ausgezahlt.

Die Auszahlungsanträge sind an die WIBank zu richten. Den Anträgen sind die geforderten Nachweise beizufügen.

Die Zins- und Tilgungsleistungen sind grundsätzlich in gleichbleibenden, halbjährlichen Leistungsraten

zu zahlen. Die Tilgung beträgt in der Regel 2 Prozent. Abweichende Tilgungsraten können im Einzelfall mit der WIBank vereinbart werden.

15.2 Finanzierungszuschuss

Der Finanzierungszuschuss wird mit der letzten Rate des Förderdarlehens in einer Summe ausbezahlt. Er dient nicht der Reduzierung des Eigenanteils.

Im Falle einer freiwilligen vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung des Förderdarlehens vor Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung ist der Finanzierungszuschuss vollständig zurückzuzahlen. Das Gleiche gilt bei einer Rückforderung des Darlehens (Nr. 18).

16 Bürgschaft

Nach Maßgabe des Haushaltsgesetzes und den Richtlinien des Landes Hessen für die Übernahme von Bürgschaften zur Sicherung von Investitionen zur Schaffung, Erwerb und Modernisierung von Wohnraum und sozialen Einrichtungen im Wohnumfeld, in der jeweils geltenden Fassung, können vom Land Darlehen nach dieser Richtlinie verbürgt werden.

17 Verwendungsnachweis

Der WIBank ist der einfache Verwendungsnachweis spätestens innerhalb von neun Monaten nach Bezugsfertigkeit bzw. Abschluss der Modernisierungsmaßnahme vorzulegen. Auf Verlangen sind der WIBank weitere Unterlagen vorzulegen.

Die WIBank prüft den Verwendungsnachweis und stellt fest, ob die Maßnahmen nach dem Antrag auf Gewährung von Fördermitteln fertiggestellt wurden und zweckentsprechend genutzt werden.

18 Rücknahme und Widerruf der Förderzusage über das Darlehen, Kündigung des Darlehensvertrages

Bei Verstößen gegen die Förderzusage über das Darlehen sowie gegen Regelungen des Darlehensvertrages, oder bei Einleitung eines Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahrens, kann

- die weitere Auszahlung des Darlehens unterbleiben,
- ein ausgezahltes Darlehen zurückgefordert und ab dem Zeitpunkt des Verstoßes rückwirkend mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich verzinst werden.

Bezogen auf die Förderzusage über das Darlehen wird zudem auf die gesetzlichen Regelungen der §§ 48 bis 49a HVwVfG, § 44 LHO und die hierzu erlassenen VV sowie die Bestimmungen des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

19 Rücknahme und Widerruf der Förderzusage über den Finanzierungszuschuss

Die Förderzusage über den Finanzierungszuschuss kann zurückgenommen oder widerrufen werden, wenn die WIBank von Tatsachen Kenntnis erhält, welche die Rücknahme oder den Widerruf der Förderzusage rechtfertigen.

Für die Rücknahme oder den Widerruf der Förderzusage, die Erstattung der gewährten Zuwendung (Förderung) und die Verzinsung gelten die §§ 48 bis 49a HVwVfG, der § 44 LHO und die hierzu erlassenen VV sowie die Bestimmungen des HVwKostG in der jeweils gültigen Fassung.

Nach § 4 Abs. 4 Satz 2 HVwKostG sind grundsätzlich Gebühren zu erheben, wenn aus Gründen, die die Antragstellerin oder der Antragsteller zu vertreten hat, die Förderzusage - auch teilweise - aufgehoben, zurückgenommen oder widerrufen werden muss.

Rücknahme und Widerruf sind der Kommune mitzuteilen.

Teil IV

Schlussbestimmungen

20 Kein Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die Entscheidung wird nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel getroffen.

21 Beihilferechtliche Bewertung: Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum wird auf dem freien Wohnungsmarkt nicht in ausreichendem Maße geleistet. Dieses Marktversagen soll durch die Förderung des Landes Hessen korrigiert werden.

Die Förderung nach diesen Richtlinien ist eine Ausgleichsleistung für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse bei der Wohnraumversorgung gering verdienender Haushalte und keine staatliche Beihilfe im Sinne des EU-Beihilferechtes. Die Förderung nach diesen Richtlinien erfüllt die vier sogenannten „Altmarkkriterien" des Europäischen Gerichtshofs (EuGH):

1. Das begünstigte Unternehmen muss tatsächlich mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut sein, und diese Verpflichtungen müssen klar definiert sein. Die Verpflichtungen nach diesen Richtlinien werden durch die Förderzusage konkret definiert und die tatsächliche Erfüllung wird durch die WIBank und die Städte und Kommunen überwacht. Bei Nichterfüllung sind Sanktionen vorgesehen.

2. Die Parameter, anhand deren der Ausgleich berechnet wird, müssen zuvor objektiv und transparent aufgestellt werden. Die Höhe der Förderung und die Konditionen sind objektiv und in diesen Richtlinien transparent festgelegt. Sie gelten für alle Empfänger gleichermaßen.

3. Der Ausgleich darf nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die Kosten der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und eines angemessenen Gewinns aus der Erfüllung dieser Verpflichtungen ganz oder teilweise zu decken. Diese Anforderungen sind bei den in Teil II genannten Darlehenskonditionen geprüft und erfüllt. Die Zinsverbilligung des Darlehens schafft einen angemessenen Ausgleich für die Höhe der Mietverbilligung gegenüber der Marktmiete und die Begrenzung der Vermietung an benachteiligte, wohnungssuchende Haushalte.

4. Die Wahl eines Unternehmens, das mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut werden soll, erfolgt im konkreten Fall im Rahmen eines Verfahrens zur Vergabe öffentlicher Aufträge, das die Auswahl desjenigen Bewerbers ermöglicht, der diese Dienste zu den geringsten Kosten für die Allgemeinheit erbringen kann. Mit dem HWoFG und diesen Richtlinien ist ein Verfahren zur Vergabe öffentlicher Aufträge festgelegt, das die Dienstleistungen nach diesen Richtlinien zu den geringsten Kosten für die Allgemeinheit erbringen kann.

Die jährlichen Bauprogramme nach diesen Richtlinien werden jeweils öffentlich bekannt gemacht. Pressemitteilungen und Veröffentlichungen im Staatsanzeiger für das Land Hessen ergänzen die Bekanntmachungen. Es steht jeder natürlichen und juristischen Person, auch mit Sitz außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, offen, sich für die Erbringung einer Dienstleistung nach diesen Richtlinien zu bewerben.

22 Ausschreibung und Vergabe

Die Durchführung der Bau- und anderweitigen Beschaffungsmaßnahmen sind nicht zwingend nach Maßgabe der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) und der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL/A) auszuführen. Satz 1 findet keine Anwendung für kommunale Zuwendungsempfänger; sie haben das für sie geltende Vergaberecht anzuwenden. Eine freiwillige Durchführung ist für die Förderung erwünscht. Die Vergabe der Bau- und Lieferleistungen an Generalübernehmer oder Generalunternehmer ist nicht ausgeschlossen.

Sollte aufgrund anderer Regelungen eine Verpflichtung zur Anwendung der Vergabevorschriften bestehen, bleiben diese unberührt.

23 Prüfungsrecht

Der Hessische Rechnungshof und die WIBank sind berechtigt, die Verwendung der gewährten Fördermittel durch Einsichtnahme in Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen sowie durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Die Antragstellerin oder der Antragsteller hat auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.

24 Subventionserhebliche Angaben

Das Hessische Subventionsgesetz vom 18. Mai 1977 (GVBl.I S. 199) in Verbindung mit dem Subventionsgesetz vom 29. Juli 1976 (BGBl. I S. 2037) ist zu beachten. Die für die Festsetzung und Belassung der Fördermittel maßgeblichen Angaben im Antrag sowie Tatsachen, von denen die Bewilligung, Gewährung, Rückforderung, Weitergewährung oder das Belassen der Zuwendung abhängig sind, sind subventionserheblich im Sinne von § 264 des Strafgesetzbuches. Subventionserhebliche Tatsachen, die sich im Laufe der Abwicklung des Vorhabens ändern, sind der WIBank mitzuteilen.

25 Kumulierungsverbot

Für geförderte Maßnahmen dürfen grundsätzlich keine anderen Wohnungsbau- oder anderweitige Fördermittel des Bundes oder des Landes in Anspruch genommen werden.

Zulässig ist die gleichzeitige Inanspruchnahme von Mitteln der KfW. Ebenfalls zulässig ist die gleichzeitige Inanspruchnahme von Mitteln der Denkmalpflege, der Städtebauförderungsprogramme, des Dorferneuerungsprogramms und des Landesprogramms „Energieeffizienz im Mietwohnungsbau". Eine Inanspruchnahme von Fördermitteln des Bundes zur Förderung spezieller Modellprojekte ist grundsätzlich gestattet. Dabei ist eine Überfinanzierung auszuschließen.

Es ist zulässig, in einem Objekt Wohnungen der in Teil II genannten Fördertatbestände zu kombinieren. Die einzelne, abgeschlossene Wohnung innerhalb des geförderten Objekts muss jedoch fest einem der Fördertatbestände zugeordnet sein.

26 Ausnahmen

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann im Einzelfall Ausnahmen von dieser Richtlinie zulassen.

Das Hessische Ministerium der Finanzen ist zu beteiligen, wenn haushaltsrechtliche Belange oder die vom Land übernommenen Bürgschaften von den Abweichungen betroffen sind.

27 Inkrafttreten, Außerkrafttreten und Übergangsregelung

Diese Richtlinie tritt mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger für das Land Hessen in Kraft und tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.

Sie ersetzt die folgenden Richtlinien:

- Mietwohnungsbau vom 30. März 2016 (StAnz. S. 468),
- Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen vom 30. März 2016 (StAnz. S. 472),
- Modernisierung von Mietwohnungen vom 30. März 2016 (StAnz. S. 478) und
- Förderprogramm Studentisches Wohnen vom 30. März 2016 (StAnz. S. 481).

Die vorgenannten Richtlinien sind für die bereitgestellten Darlehen sowie die gewährten Zuschüsse bis zum Abschluss des Nachweises ihrer Verwendung anzuwenden. Ferner können auf formlosen Antrag der Antragsteller Förderanträge, die auf der Grundlage und bis zum Außerkrafttreten der vorgenannten Richtlinien ins Programm aufgenommen wurden und noch nicht bewilligt sind, nach dieser Richtlinie gefördert werden.

Wiesbaden, den 28. Juni 2018
Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Staatsanzeiger 29/2018 S. 874

Anlage

Gemeinden im Verdichtungsraum Regierungsbezirk Darmstadt

411000	Darmstadt
412000	Frankfurt am Main
413000	Offenbach am Main
414000	Wiesbaden
431002	Bensheim
431004	Birkenau
431005	Bürstadt
431011	Heppenheim (Bergstrasse)
431013	Lampertheim
431016	Lorsch
431020	Viernheim
431022	Zwingenberg
432001	Alsbach-Hähnlein
432003	Bickenbach
432006	Erzhausen
432008	Griesheim
432014	Mühltal
432018	Pfungstadt
432022	Seeheim-Jugenheim
432023	Weiterstadt
433002	Bischofsheim
433003	Büttelborn
433005	Ginsheim-Gustavsburg
433006	Gross-Gerau
433007	Kelsterbach
433008	Mörfelden-Walldorf
433009	Nauheim
433010	Raunheim
433012	Rüsselsheim
434001	Bad Homburg v.d.Höhe
434002	Friedrichsdorf
434005	Königstein im Taunus
434006	Kronberg im Taunus
434008	Oberursel (Taunus)
434010	Steinbach (Taunus)
435006	Bruchköbel
435007	Erlensee

435011	Grosskrotzenburg
435014	Hanau
435017	Langenselbold
435019	Maintal
435021	Nidderau
435022	Niederdorfelden
435023	Rodenbach
435026	Schöneck
436001	Bad Soden am Taunus
436002	Eppstein
436003	Eschborn
436004	Flörsheim am Main
436005	Hattersheim am Main
436006	Hochheim am Main
436007	Hofheim am Taunus
436008	Kelkheim (Taunus)
436009	Kriftel
436010	Liederbach
436011	Schwalbach am Taunus
436012	Sulzbach (Taunus)
438001	Dietzenbach
438002	Dreieich
438003	Egelsbach
438004	Hainburg
438005	Heusenstamm
438006	Langen
438007	Mainhausen
438008	Mühlheim am Main
438009	Neu-Isenburg
438010	Obertshausen
438011	Rodgau
438012	Rödermark
438013	Seligenstadt
439015	Taunusstein
439017	Walluf
440003	Bad Vilbel

Impressum

Herausgeber und Redaktion
Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Mainzer Str. 80
65189 Wiesbaden
E-Mail: poststelle@umwelt.hessen.de
umwelt.hessen.de

Gestaltung
design.idee, büro für gestaltung, Erfurt
www.design-idee.net

Stand
Juni 2018

HESSEN

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Mainzer Straße 80
65189 Wiesbaden
umwelt.hessen.de